

idealista

Estimación de precio de inmueble

Piso en Cl Castellar, 56, Puerta 5, Sevilla

Referencia Catastral: 5531049TG3453A0018MM

30 Agosto 2019

Inmueble

Datos del Inmueble

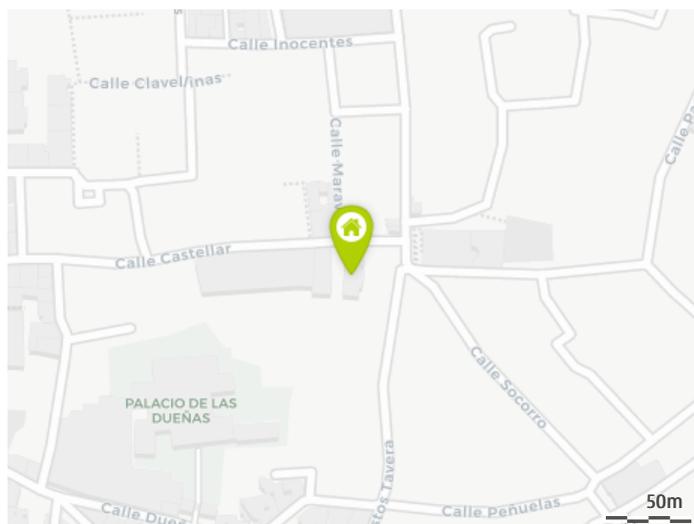
Dirección	Cl Castellar, 56, Puerta 5, Sevilla
Código postal	41003
Superficie	52 m ²
Referencia Catastral	5531049TG3453A0018MM
Coef. de participación	3,420000 %
Clase	Urbano
Uso	Residencial
Tipología	Piso
Año de construcción	1970

Fuente: Dirección General de Catastro



Situación

Situación de la finca correspondiente al inmueble.



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB



Fuente: PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional de España

Descripción

El inmueble ocupa una superficie de **52 m²**.

Datos de la finca

Superficie Construida	52 m ²
Superficie Gráfica	460 m ²

Elementos de construcción

	Planta	Puerta	Superficie
Vivienda	00	5	52 m ²

Compra-venta

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de **compra-venta** es de **168.780** EUR. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

168.780 €



Mínimo estimado

163.864 €

3.151 €/m²

Máximo estimado

202.301 €

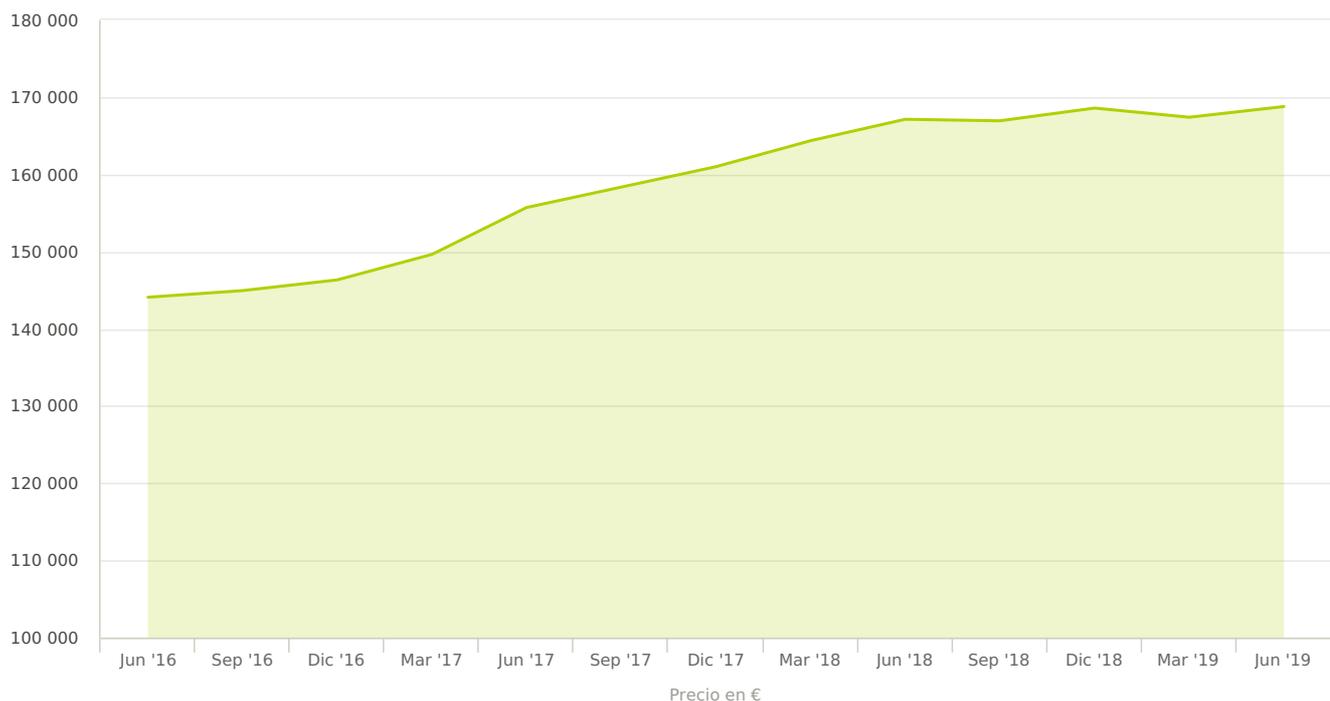
3.890 €/m²

Incremento por garaje / trastero

En caso de desear utilizar los precios incluyendo garajes y trasteros la valoración económica queda como sigue. Los precios medios de la zona para garajes y trasteros se detallan a continuación.

	€	€/m ²
Máximo	202.301	3.890
Estimado	168.780	3.246
Mínimo	163.864	3.151
Garaje	28.000	
Trastero		1.321

Evolución del precio estimado

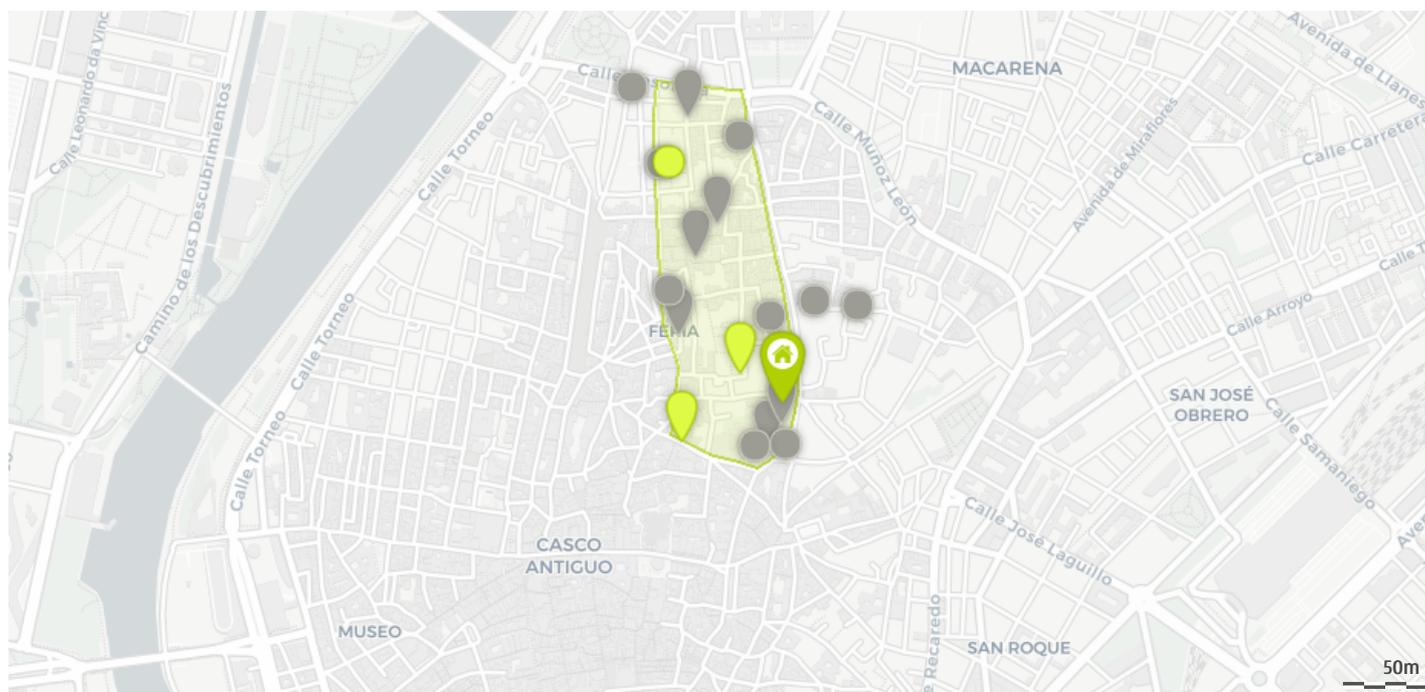


Testigos de compra-venta

Los inmuebles seleccionados para el cálculo del precio estimado de compra-venta están en el barrio donde se ubica el inmueble y su superficie es $\pm 30\%$ respecto al inmueble analizado.

	Precio	Unitario	Superficie	Distancia
	€	€/m ²	m ²	Km.
	250.000 € Piso de segunda mano con 1 habitación y 1 baño.	5.000	50	0,1
	163.000 € Piso de segunda mano con 1 habitación y 1 baño.	3.135	52	0,3
	145.000 € Piso de segunda mano con 1 habitación y 1 baño.	3.537	41	0,6

Situación de los testigos empleados en la estimación del precio del inmueble.



-  Testigos utilizados en la valoración con dirección exacta
-  Testigos utilizados en la valoración con dirección aproximada
-  Inmueble en análisis
-  Anuncios en la zona con dirección exacta
-  Anuncios en la zona con dirección aproximada

Entorno

Puntos de interés

Puntos de interés en la zona.



Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,21	Ceip La Salle
0,35	Ceip Huerta De Santa Marina
0,38	C.D.P. San Francisco De Paula
0,49	Ies Velázquez
0,50	Colegio Sor Ángela
0,51	Pequeños Artistas
0,52	Ceip Nuevo Recaredo

Restaurantes

Km.	Nombre
0,02	Lo Que Diga La Sole
0,05	Pizzería El Nómada
0,06	Taberna Leon De San Marcos
0,21	Pizzería El Gato Azul
0,22	La Tasca
0,22	Bar Jano
0,23	Bar Dueñas

Aire libre

Km.	Nombre
0,44	Jardines Del Valle
0,68	Jardín De Capuchinos
0,73	Plaza Carmen Benitez
0,81	Plaza Tívoli
0,86	Plaza Pianista José Romero
1,02	Parque Ramón Rubial
1,02	Jardines Torre De Los Perdigones

Comercio

Km.	Nombre
0,02	Frutas Chari
0,02	San Marcos
0,03	Panadería Burguito
0,03	Floristería
0,03	El Jardín Del Té
0,03	Papelería San Marcos
0,06	Pak España

Bancos y cajas

Km.	Nombre
0,41	La Caixa
0,42	Banco Popular
0,46	La Caixa
0,46	Santander
0,52	Santander
0,52	Arquia Caja De Arquitectos
0,54	Bbva

Transportes

Km.	Nombre
0,56	Repsol
0,57	Repsol
0,69	Avenida Cruz Roja (clínica)
0,77	Parlamento De Andalucía/Macare..
0,82	Sella Tutto
1,01	Ren
1,04	Avenida De Miraflores (retiro Ob...

Caracterización del ámbito

Situación de la zona



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

Datos generales

Feria - Sevilla

Tipología de la zona	Renta media familiar	Superficie	Población	Densidad
A/M	30.397 €/año	25 ha	6.124 hab	241 hab/ha
Zonas urbanas céntricas	Estimación a Diciembre 2018			

Pisos

Nº Dormitorios	-	1	2	3	4 o más	
Sup. media	m ²	57	75	92	160	-
Precio compra-venta	€	185.000	230.000	200.000	395.000	-
Precio alquiler	€/mes	625	800	990	1.500	-
Unitario venta	€/m ²	3.083	2.693	2.364	2.359	-
Unitario alquiler	€/mes/m ²	12	11	11	10	-

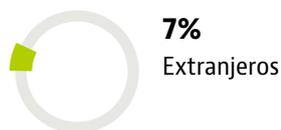
Unifamiliares

Nº Dormitorios	-	1	2	3	4 o más	
Sup. media	m ²	-	130	360	318	-
Precio compra-venta	€	-	519.900	860.000	695.000	-
Precio alquiler	€/mes	-	-	2.000	2.500	-
Unitario venta	€/m ²	-	4.118	2.389	2.120	-
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	-	10	9	-

Datos socioeconómicos

Población extranjera

Población extranjera



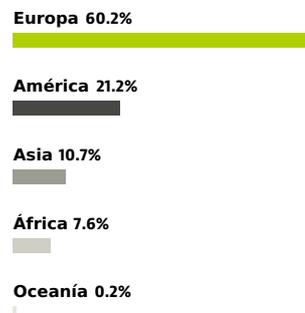
Población española



El **93%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **7%** es de nacionalidad **extranjera**.

El **60,2%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

Procedencia de la población extranjera



Lugar de nacimiento y residencia

Del **90,8%** de los nacidos en **España**, el **80,8%** ha nacido en la misma **comunidad autónoma** y el **67,9%** en la misma **provincia**.



Pirámide de población



El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres** de **40-44** años.

Composición de hogares

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos de 16 a 64 años**, con un **13,1%**.

Dos adultos de 16 a 64 años 13.1%

Un hombre de 16 a 64 años 11.1%

Dos adultos, uno al menos de 65 o más años 11.1%

Una mujer de 65 o más años 10.2%

Una mujer de 16 a 64 años 10.0%

Dos adultos y un menor 5.9%

Tres adultos, con o sin menores 5.8%

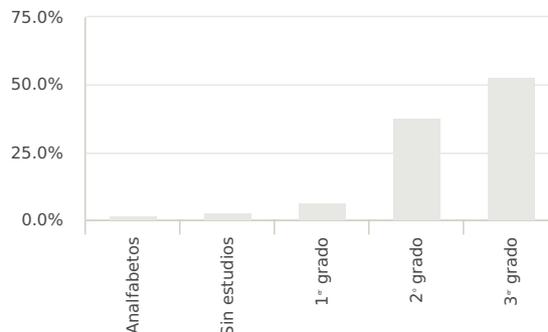
Dos adultos de 35 años o más y uno de 16 a 34 5.4%

Dos adultos y dos menores 5.1%

Cinco o más adultos, con o sin menores 4.8%

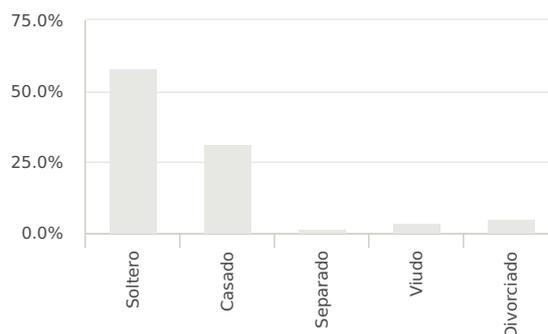
Nivel de estudios

El **53%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3º grado**.

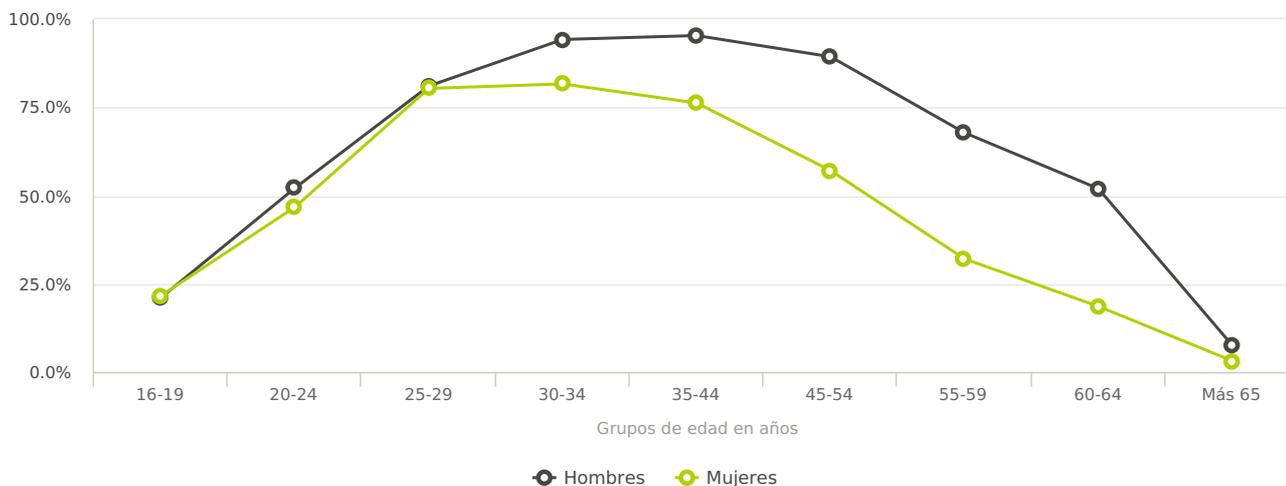


Estado civil

El estado civil del **58%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1%** tiene como estado civil **separado**.



Tasa de actividad



La mayoría de la población activa en hombres, el **95%**, se encuentra entre **35-44 años**; en mujeres está entre **30-34 años** con un **82%**.

Inmuebles existentes

Usos por superficie



Usos por número de inmuebles



Inmuebles por año de construcción

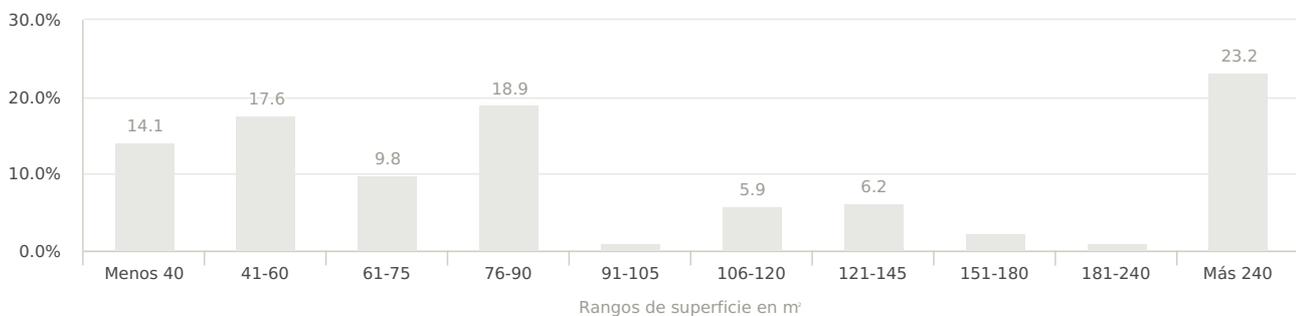


El número total de inmuebles en el ámbito es de **7.542** con una superficie total construida de **48 ha**. El **64,2%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **75,0%** de la superficie construida total del ámbito.

La mayor parte de las viviendas de la zona, el **27,2%**, fueron construidas durante los años **2000-2010**.

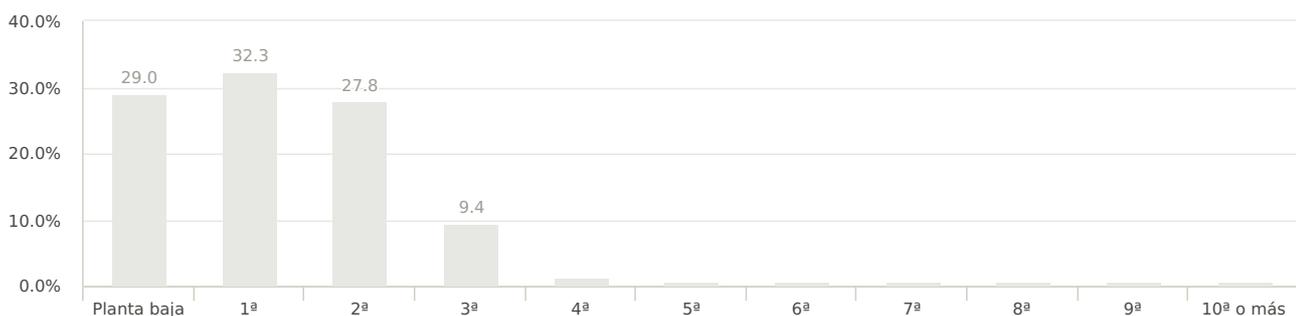
Inmuebles por rango de superficie

Las viviendas en el intervalo **Más 240 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **23,2%** del total.



Inmuebles por ubicación en planta

La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta 1^a**, en la que se sitúan el **32,3%** de ellas.



Metodología

Este informe se ha realizado con la herramienta de estimación de precios automatizada desarrollada por idealista/data

Precios estimados

Precio máximo estimado (asking price) o "precio de oferta". Es el precio que pone el vendedor o el arrendador, es decir, al que espera vender o alquilar. Calculado a partir de inmuebles en oferta en idealista descontando plazas de garaje y trasteros.

Precio mínimo estimado (bid price) o "precio más bajo al que se podría encontrar en el mercado". Es el precio por el que los posibles compradores/arrendatarios empiezan a interesarse por el inmueble. Calculado aplicando al precio máximo los descuentos/contraofertas que ofrecen usuarios en idealista.

El precio estimado de cierre es el precio en el que comprador y vendedor o arrendatario y arrendador acordarían realizar la operación. Siempre está comprendido entre precio mínimo y máximo estimados. Para el cálculo de este valor tenemos en cuenta otros inputs además del precio máximo y mínimo estimados:

- Precios reales de cierre.
- Precio que estaría dispuesto a pagar un inversor: alquiler + rentabilidad esperada.

Método aplicado

Aplicamos el método de comparación reconocido por la normativa internacional de valoración y la orden ECO/805/2003 (Art. 21). Para cada inmueble se seleccionan los inmuebles que según su criterio pueden ser comparables al inmueble a valorar, por su cercanía y características, de entre los inmuebles en oferta en la base de datos de idealista a fecha de elaboración del informe. Los comparables son debidamente homogeneizados según sus características para el cálculo de los precios estimados.

Advertencias

Los informes de estimación de precios tienen un carácter meramente orientativo y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como tasaciones oficiales. Este informe no tiene validez legal.

Asesores para la intermediación

Solicite ayuda para la intermediación en la compra-venta y/o alquiler de una vivienda. Le asesoraremos sobre el precio del bien inmueble para realizar la operación con garantías.

idealista

Dirección | avenida cortes valencianas 35
Correo Electrónico | jmpascual@solucionescfo.com
Teléfono | 634305789

Observaciones